

入札説明書に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	10	入札参加者の構成等	3	3	(1)	エ	S P Cを設立する場合は、提案書の資金調達計画記載時点で、S P Cに対する金融機関の関心表明等が必要になるのでしょうか？	関心表明書の提出は任意です。なお、SPCを設立する場合については、平成21年1月下旬の仮契約締結時までにSPCが設立されている必要があることに留意して下さい。
2	14	入札参加者の共通の資格要件	3	3	(3)	テ	入札参加者の共通の資格要件として、アドバイザー企業との関連事項が記載されておりますが、平成18年4月26日公表の岸和田下池田住宅民活プロジェクト実施方針の質問回答（NO. 47）と同様、アドバイザー企業と資本関係又は人的関係のある会社をかすがいとして関係性はあるが、アドバイザー企業とは直接的に資本関係又は人的関係の無い企業は、入札参加資格があると解釈できると考えますが、いかがでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	27	住戸数	4	3	(1)	①	第一工区の住戸数を280戸以上整備し、第二工区も含めて最終的に450戸整備することは可能でしょうか。	住戸数については、入札説明書及び要求水準書のとおり、第一工区280戸、第二工区170戸です。
4	27	駐車場	4	3	(2)	③	第一工区に駐車場196台、将来増設で280台とあるが、20棟跡地部分も将来増設敷地と考えて宜しいでしょうか？	結構です。ただし、建築基準法や関係法令は遵守すること。
5	29	既存住宅の杭の撤去費用	4	3	(5)		施設整備に支障を及ぼす程度の杭の撤去は契約変更の対象とするかあるが、①全撤去では無いのか？②活用用地に関しても同様に民間施設に支障がある部分のみ撤去し、大阪府に費用を請求するのか？活用用地は全撤去するのか？	施設整備に支障を及ぼす杭が対象です。なお、活用用地については対象外です。

入札説明書に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
6	29	活用用地の対価の適正性審査	4	4	(3)		売却財産評価審査会の鑑定では当然、行政に帰属、移管する公的道路等は除外した面積での土地評価になる（北側の現況の駐車場部分や新設の道路の面積は控除した評価）という認識でよいのでしょうか。 また、実勢価格での購入を取りやめた場合、それまでにかかった府の費用とは具体的に何があるのですか。 （約3年後の鑑定評価額で買い取らねばならないシステムであれば本来、活用土地と府営用地と分筆して、その時点で活用土地の競争入札するのがよいのではないのでしょうか。入札時点で土地の価格を提示する意味に関して疑問を感じます。） （質疑も本書にてのみしか受付ないというのいかがなものかと存じます。）	前段部分については、現段階では将来の評価方法については明確に回答できません。なお、府が設定した活用用地の対価（落札者決定基準P4）には、豊中市に帰属、移管する土地が有効宅地でないことは考慮されています。 後段部分については、府としても用地活用業務を含めたPFI事業として事業化にあたっては、府の事務費、アドバイザー費、不動産評価費などが掛かっており、将来活用用地を売却するにあたっては、府の事務費、財産評価審議会の費用などが掛かります。
7	29	活用用地の対価の適正性審査	4	4	(3)		活用用地の対価について、府が鑑定等を参考に実勢価格の算定を行うことになっていますが、特定事業契約書案には売却財産評価審査会の評価額を基準との記述になっています。入札説明書の鑑定等とはこの売却財産評価審査会の評価のことでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	29	活用用地の対価の適正性審査	4	4	(3)		活用用地の対価について、譲渡時点での売却財産評価審査会の評価額になる場合、入札時点で活用用地の価格を設定できず活用土地取得者として事業計画立案が難しいと思われま。事前に提案時の価格と譲渡価格について、補正範囲の確定を行うことはできないのでしょうか。（価格が上昇しても〇%以内とするなど。）	入札説明書のとおりとします。
9	29	活用用地の対価の適正性審査	4	4	(3)		活用用地の対価について、譲渡時点での交渉不成立になった場合、事業者側の負担額としては保証金の期間金利が大きなものとして考えられます。活用用地の対価についてのみ保証金なしでの契約を行うことは考えられないのでしょうか。	入札説明書のとおりとします。

入札説明書に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
10	30	市道等の整備	4	5	(1)		活用用地駐車場進入路は開発道路に設けるとありましたが、ゴミの収集車の出入りを北側既存道路に設けることは可能でしょうか？同じく、活用用地の工事車両の出入りを北側既存道路に設けることは可能でしょうか？	ゴミ収集車については、北側既存道路（豊中市道千里東町外回り線）からの進入も可能です。工事車両の出入り口については、地元等に説明していませんので、北側既存道路に設けられるかどうかは不明です。
11	30	市道等の整備	4	5	(1)		「活用用地の1期第一工区」とありますが、これはどこを指しているのでしょうか？ご教示お願いいたします。	「活用用地内の1期第一工区と1期第二工区の間」は、「活用用地内の府営住宅用地と活用用地の間」です。修正致します。
12	30	市道等の整備	4	5	(1)		活用用地の出入り口は、6.7mの道路からの出入りが要求されるのでしょうか？ご教示いただけると幸いです。	一般者の車両で入り口は、開発道路からとします。
13	30	市道等の整備	4	5	(1)		6.7mの道路の移管手続きについては、測量や登記の費用は、事業者と市のどちらの負担となるのでしょうか。ご教示をお願いいたします。	測量については事業者の負担となります。登記については、市にて嘱託登記となります。
14	30	緑地の整備	4	5	(2)		活用用地内の1期第二工区の北側の駐車場について、緑地への整備後、豊中市への移管の時期はどの時点と考えればよろしいでしょうか。	当該駐車場を活用用地などと一体とした開発区域に入れた場合には、開発行為の中で市に帰属となります。一方、当該地のみの緑地に整備するということで、開発行為に該当せず、当該地を開発区域外にした場合には緑地整備後に市へ寄付となります。
15	33	リスク分担	6	3			大阪府の監督職員の現場詰め所は必要でしょうか？必要な場合はその広さ、設備、備品等をご提示ください。	大阪府の監督職員の詰め所は必要ありません。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	4	豊中市の条例等	2	3			<p>要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）P. 1には、「第1期区域」の事業区域面積として約2.8haが記載され、P. 4の環境影響評価（環境アセスメント）については、現府営住宅用地「全域」を対象としているが、本事業においては、「第1期区域および第2期区域」が対象と記載されています。「第2期区域」は解体のみで、土地利用計画などが開示されておりません」。</p> <p>豊中市の環境影響評価（環境アセスメント）制度では、施行区域規模・事業内容等により調査内容・協議時間が異なるようです。一方、入札説明書のP. 28（3）で建替住宅の所有権移転時期が決められていますが、関係各庁との協議・調整・目処がついていると考えてよろしいのでしょうか。また、「第2期区域」の環境影響評価上の取扱いを教えてください。</p>	後日回答します。
2	6	事業用地	3	1			<p>20棟跡地部分は建蔽率・容積率の対象とすることが可能と有りますが、これは20棟敷地を更地と扱って良いということでしょうか？また、1団地の3時間以上の日照とは、20棟の東面の日照及び西面の日照を合計したもので宜しいのでしょうか？</p>	後日回答します。
3	6	事業用地	3	1			<p>20棟跡地部分についての敷地境界の取り扱いについて、新たに整備する府営住宅の隣接地への日影を検討する場合、20棟跡地部分は計画地内であると判断してよろしいでしょうか。</p> <p>また、容積率・建ぺい率の対象とすることが可能とされていますが、その場合、対象となる敷地面積をお教え願います。</p>	後日回答します。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
4	6	事業用地	3	1			「20棟跡地については、建ぺい率・容積率の対象とすることが可能。なお、1団地の3時間以上の日照を確保すること」とありますが、一工区、二工区に含めた暫定的な1団地とすることかと思われます。その場合、建ぺい率・容積率の対象とする際の敷地面積と余剰面積を知るための現況の20棟の建築面積と容積対象面積が分かりません。20棟跡地の敷地面積と20棟の建築面積と容積対象面積を教えてくださいませんか？	後日回答します。
5	6	第一工区の建替住宅の整備	3	3	③		駐輪場用仮設通路を暫定的に確保とありますが、これはどの住宅用の通路でしょうか？	現20棟の駐輪場用です。
6	7	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3	⑥		移管予定回転路を府営住宅第二工区の駐車場の出入口と兼用しても宜しいでしょうか？	駐車場の出入口を回転路と兼用できません。なお、回転路部分は移管部分に含まれません。
7	7	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3	⑥		活用用地の北側駐車場を緑地として整備し、豊中市に帰属する場合、その緑地を道路に準じるものとして道路扱いすることは可能でしょうか？また、緑地として整備し、帰属するのは活用用地の民間施設の完成時で宜しいでしょうか？もし、完成時でよいとすると民間施設の確認申請時には駐車場のままですが、それでも将来緑地で整備するのであれば、道路扱いすることは可能でしょうか？	活用用地の北側駐車場部分は、緑地に整備して豊中市へ帰属（寄付）後に、道路法及び建築基準法に基づく道路扱いとなります。整備時期については、入札説明書に対する質問・回答のN014をご参照ください。
8	7	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	3	3	⑥		開発道路の整備及び移管は第二工区の建替え住宅の確認申請までにとありますが、この開発道路を基準法上の道路として扱うには、活用用地の確認認可も移管の後でないと、基準法上の道路としては扱えないのでしょうか？	開発道路を建築基準法上の道路として扱うには、豊中市へ移管していなければなりません。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
9	7	事業用地外の既存建物の解体、撤去	3	3	⑨		事業用地外の既存建物の解体、撤去について、杭及び地中埋設物も含めて全て解体・撤去するのでしょうか。また解体・撤去後はどのような状態で完了させるのか、お教え願います。	基礎までの除却を行って頂きます。よって、杭及び地中埋設物の撤去は行いません。ただし、20棟跡地については土地利用計画により、杭などが支障になる場合は撤去して頂くこととなります。解体・撤去後は整地を行い、また、敷地内土砂が敷地外に流れ出ないよう排水計画などの対策を行ってください。
10	7	事業用地外の既存建物の解体、撤去	3	3	⑨		20棟以外に19棟もこの事業区域の図でいくと既存不適格になるのですが、一団地はどの棟までを含めて考えられていますか？ 豊中市と打合せされた内容がもしあれば開示下さい。 また、開示できない場合少なくとも20棟は新しく新築する一工区と一団地という考え方で宜しいでしょうか？	後日回答します。
11	7	事業用地外の既存建物の解体、撤去	3	3	⑨		20棟跡地部分の最終整備形態は、第1期区域と一体的な整備を行うこととを想定していますが、具体的な用途は何になるのでしょうか。	1期一工区府営住宅用地と一体的な土地利用を想定しています。用途については、事業者の提案によります。
12	7	事業用地外の既存建物の解体、撤去	3	3	⑨		20棟跡地部分に機械駐車場の将来増設部分を計画してもよろしいでしょうか。	結構です。ただし、建築基準法や関係法令は遵守すること。
13	7	水道配水管整備工事	3	5			図では配水管本管の工事が豊中市・事業者両方にとれるのですが、本管はあくまで、豊中市ということで宜しいでしょうか？	添付図⑥上水道整備状況図の「事業者負担により水道配水管（水道本管）を整備する」ということは、豊中市工事（事業者負担）により実施するという事です。
14	10	規模	4	2	(2)	②	高さ40m制限は建物の軒高でしょうか？最高高さでしょうか？ 又、高低差がある為、住棟毎の平均G Lからの高さで良いか？	前段とも後段とも、建築基準法上によります。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
15	10	駐車場確保	4	2	(1)	③	府営住宅1期一工区の南側の既存の駐車場1列分を1期1工区完成まで暫定的に確保とありますが、敷地内歩道、住棟エントランスへのアプローチ等の工事が竣工後となり入居中・後の工事となります。また、住棟と敷地内通路とは高低差が出来るため、アプローチ確保のためにスロープ・階段・擁壁等が必要となりますが、竣工時に確保できません。工事中の住棟へのアプローチは東側道路から東向き住棟を通過してのアプローチのみとなります。（2方向避難が確保できません）	前段については、ご理解のとおりです。後段については、第1工区竣工後早期に整備するとともに、それまでの間については、関係法規を満足させるための処置（仮設通路等）にて対応してください。
16	10	府営住宅の仕様	4	2	(1)	④	要求水準書に「給湯器については16号潜熱回収型ガス給湯器を設置すること。」とありますが、これと同等水準と認められるグリーン調達法適合品であるエコキュートは、要求水準書（案）に対する府のこれまでの質問・回答（N048、N053）に基づき、提案可能と考えておりますが、このような理解でよろしいでしょうか。	要求水準書 別紙1の冒頭に示すとおり「維持管理コスト等の上昇が伴わない提案」が条件であり、耐用年数経過前の破損など短期的な機器の交換の可能性もあることから、提案する機器については一般的な市場価格において16号潜熱回収型ガス給湯器と同程度であると確認できることが必要です。
17	11	ごみ置場	4	2	(1)	④	豊中市の可燃ゴミ置場は101戸以上の場合はロータリードラム設置の指導となりますが、ロータリードラム設置で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第		()	⑥		
18	11	児童遊園	4	2	(1)	⑥	府営住宅の整備用地内に敷地面積の3%以上の児童遊園を設置する場合、一工区と二工区にそれぞれ設置するのではなく、まとめていずれかに1箇所設けると考えて宜しいでしょうか？	原則、公道に面して一箇所にまとめて設置することになります。ただし、開発行為等区域の面積が2ha以上のもので、豊中市長が開発行為等区域の規模及び形状に照らして、やむを得ないと認めたときは、公園を分割して設置できます（1工区、2工区どちらに整備して頂いても結構です。）。この場合においては、1箇所当たりの公園の最小面積は300㎡です。 また、府営住宅用地及び活用用地も含めて一体開発を行った場合も同様の考えです。その他詳細な基準は、「豊中市開発等に関する手引き」をご参照ください。
19	11	児童遊園	4	2	(1)	⑥	児童遊園内に適切な植栽を施すのは任意と考えますが、豊中市及び都市緑地法の緑地面積に児童遊園内の植栽面積を緑地面積に計上できると考えて宜しいでしょうか？	後日回答します。
20	11	移管予定道路について	4	2	(1)	⑧	1期二工区活用用地と1期二工区府営住宅用地の間の移管予定道路の位置は、事業者提案によるとありますが道路勾配、レベルについても事業者の任意と考えてよろしいでしょうか？	道路計画については、将来延伸条件が整うよう、市道千里東町外回り線に接続するまでの計画を策定し、豊中市土木部道路管理課と十分な協議を行うこと。道路構造令に準ずること。 なお、詳細な道路位置については、交通管理者及び道路管理者との協議が必要となります。
21	12	許認可申請業務	4	4	(2)		府営住宅1工区、府営住宅2工区、民間施設2工区すべて一体開発という事でしょうか？	事業計画内容を踏まえ、今後協議することとなります。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
22	別紙の2	消防活動空地	別紙1	1	(1)		住棟を道路に沿って計画する場合、消防活動空地を前面道路内に設定することは可能でしょうか。	原則的には、敷地内にて消防活動空地と進入のために必要な経路を確保するよう計画してください。 ただし、事業計画上、消防活動空地を敷地内に設けることが困難な場合や周囲の道路状況によりはしご車の敷地内への進入自体ができない場合においては、次の条件を全て満たす場合は、前面道路を消防活動空地として、設定することができます。 ・ 離隔距離（活動空地からバルコニーの先端まで）が、10m以内であること。（バルコニーに乗り移れること。） ・ 架空線がないこと。 ・ 高木・工作物など、はしご車の接塔に支障がないこと。 ・ 道路有効幅員6m、長さ12mの空地があり、かつ、道路勾配がないこと。
23	別紙の2	消防活動空地	別紙1	1	(1)		1期二工区府営住宅用地の西側及び南側前面道路の消防活動空地の設け方は別紙②の設け方で宜しいでしょうか？	西側道路については、歩行者専用道路であり消防活動空地として利用することは出来ません。また、南側道路については、本事業においては、道路整備出来ていませんので、消防活動空地として利用することは出来ません。
24	別紙の23	排水設備	別紙1	2	(3)		開発道路および道路に接する敷地の雨水排水流末を府営住宅敷地内を通過して外部に放流することは可能でしょうか？	後日回答します。
25	別紙の23	排水設備	別紙1	2	(3)		府営住宅2工区の南側一部の雨水排水を府営住宅1期1工区を通して排水してもよいでしょうか？その場合、ルートはどこにとればよいでしょうか？また、府営住宅二工区の汚水も一工区を通過して東側道路の汚水本管に接続せざるを得ないと思われませんが、どこを通過して公共汚水本管に接続すれば宜しいでしょうか？	後日回答します。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
26	別紙 の23	排水設備	別紙 1	2	(3)		活用用地の排水（特に雨水）経路においても府営住宅内を一部通る計画とする事は可能でしょうか？	府営住宅地内を通すことは出来ません。
27	添付 図②	事業用地現況図					敷地データにある方位は磁北、真北のどちらでしょうか。磁北であれば、真北をお示し願います。	国家座標(世界)です。真北については各自にて調査をお願いします。
28	添付 図④	道路現況図					1期二工区活用用地の北側前面道路（千里東町外回り線）の道路幅員は、別紙①の幅員A、Bのいずれと考えたらよろしいでしょうか？また、幅員A、Bはそれぞれ何mかご教示ください。	別紙①A（ダッシュ）【市道新千里3号線】の道路幅員は約22mです。B【市道千里東町外回り線】の道路幅員（現駐車場は除く）は約12mです。なお、いずれも認定上の数値です。
29	添付 図④	道路現況図					1期二工区府営住宅用地の東側前面道路（千里東町外回り線）の道路幅員は、別紙①の幅員C、Dのいずれと考えたらよろしいでしょうか？また、幅員C、Dはそれぞれ何mかご教示ください。	別紙①C（ダッシュ）【府道吹田箕面線】の道路幅員は約50mです。D【市道千里東町外回り線】の道路幅員は約12mです。なお、いずれも認定上の数値です。
30	添付 図④	道路現況図					1期二工区府営住宅用地の西側及び南側前面道路（既設歩行者路）の道路幅員は何mでしょうか。	西側の歩行者専用道路【新千里東町歩第1号線】の道路幅員は約2.6m～約5.3mです。南側の歩行者専用道路【新千里東町歩第2号線】の道路幅員は約3.6mです。なお、いずれも認定上の数値です。
31	添付 図④	道路現況図					1期二工区府営住宅用地の西側及び南側前面道路（既設歩行者路）は、建築基準法上の道路とし、4m未満の道路幅員の部分は、道路中心から2m後退し、後退した部分は、敷地面積から除外するものと考えてよろしいでしょうか。	後退する必要はありません。
32	添付 図⑦	下水道整備状況図					雨水排水施設について、現状水路の資料が提示されていますが、それに対する流域図をご提示願います。	後日回答します。

要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	19	基本補修内容	3	4	(5)	①	仮移転先住戸に設置する風呂釜及び浴槽等の撤去工事は事業者で施工する必要がないのでしょうか？	ご理解のとおりです。

落札者決定基準に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	4	定量的事項	2	2	(3)	ア	<p>大阪府が設定した活用用地の対価は、「面積7,000㎡×土地単価187千円/㎡＝用地の対価1,309,000千円」とあり、事業者提案によりほぼ確定すると考えます。ただし、事業者から豊中市に移管する道路や緑地の面積は豊中市との協議等により変更される可能性があります。そのため、事業者が大阪府から購入する活用用地のうち、事業者が豊中市に土地を移管した後に実際に活用できる面積は、豊中市に移管する面積によって変動します。この場合、事業者から豊中市に移管する土地の面積が若干変動したとしても、大阪府と事業者との間では調整等を行わないと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。 なお、大阪府から事業者に売却する面積についても、再度活用用地と府営住宅用地との間で境界測量を行い事業者の提案単価に基づいて売却することになります。その際、大阪府から事業者への売却する地積は、提案面積や添付図③などから若干の変更が生じた場合、境界測量を行った後の活用用地の面積になります。</p>

様式集に対する質問・回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			様式					
1	4	提案書受付番号請求書	4				連絡責任者の役員・氏名を記載する欄がありますが役員ではなくプロジェクト責任者の部長・課長名では代用できないのですか	連絡先ですので、代用可能です。

契約書（案）に対する質問回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	7	建設に伴う近隣対策	9				当該地において、府が入札説明書において示された、「大阪府宮豊中新千里東住宅民活プロジェクト」を実施されることについては、府が説明されていることから、事業者グループは提案にもとづく工事についての説明を行うという理解でよろしいでしょうか。	事業者グループが行う説明は、事業者グループの提案内容や工事に対してです。なお、今までに、大阪府は、建替えを民活手法（PFI）にて実施する旨の説明は行っていません。
2	9	設計	13				事業工程管理上、府による確認に要する期間を明示してください。	基本設計、実施設計図書の確認は、概ね2～3週間程度を想定しています。その後、変更すべき点があれば事業者に通知します。
3	12	既存住宅の瑕疵	18				アスベスト以外で、PCB等が含まれている箇所などはございますでしょうか？	ございません。
4	15	府による完工確認書の交付	28				完成写真は、撮影後調製に時間がかかりますので、時間の猶予をいただけますでしょうか。	原則、建物の引渡し時までにお願います。ただし、天候等により写真撮影に影響がでるようなことがあれば協議を行い決定します。
5	31	瑕疵担保責任	69				69条において「瑕疵が発見された場合には府に負担の請求をすることができる」とありますが、次の2項においては、「埋蔵文化財に於いての負担はしない」となっております。何か理由等ありましたらご教示ください。	活用用地の埋蔵文化財のリスクは府が責を負うべきものではありません。
6	31	活用用地の整備等	70				第70条第3項において、「民間施設の完成までは、所有権の移転をしてはならない」とありますが、昨今の不透明な状況から、市況の悪化等やむを得ない事情により、相当期間民間施設の着工が出来ない、もしくは転売せざるを得ない等の状況に直面した場合は、どうなりますでしょうか。ご教示ください。府との協議等はできますでしょうか。	やむを得ない理由により、活用用地の整備条件を変更する場合は、予め府の承諾が必要となります。

契約書（案）に対する質問回答

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
7	32	損害賠償	74				第74条一項の意味が理解できないのですが、具体的な事例で教えて頂けないでしょうか？損害が違約金以下の場合は賠償しなくてよい事になるのでしょうか？	第74条は、府が活用用地を買い戻した場合に、府に生じた損害が違約金を超える場合、超過部分は事業者に請求できる旨を定めたもので、府に生じた損害が事業者が支払うべき違約金の金額を超えないときは、事業者は違約金とは別途に損害を賠償する義務はない、ということを含めたものです。
8	37	契約保証金等	83				履行保証保険が工事保険の特約であるため、包括保険の場合は、証券の提出ができません。保険会社の保付証明の提出でもよろしいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりですが、83条の内容を満足する内容であることが条件です。
9	37	契約保証金等	83				特定事業契約書第83条において、「補償の額」が「府営住宅整備に係る対価の10%以上とし、有効期間は本契約締結の日から第2期区域の解体撤去作業の完了のときまで」とありますが、「府営住宅整備に係る対価」は、第82条の損害賠償費での定義と同様に、「第一工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了後は、第二工区建替住宅に関する府営住宅整備費をいい、第二工区建替住宅の府への所有権移転・引渡し完了後は、第2期区域解体撤去費をいう」との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	48	物価変動による調整	別紙6				例) 計算式の例の最終行にあります、「=活用用地の提案価格×0.026」は、「=活用用地の提案価格×1.026」の誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおり、「=活用用地の提案価格×1.026」です。
11	53	付保すべき保険の内容	別紙9				通常は、建設工事保険でカバーできると思いますが、工事内容によって必要となるものだけに付保すればよろしいでしょうか。ご教示ください。	別紙9を満たしていることが最低条件です。

実施方針に対する質問・回答（平成20年8月5日公表）

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			NO					
1	1	既存住宅の解体撤去工事	6				「埋蔵文化財が発見された場合においては、府は損害又は追加費用を負担しません。」とありますが、これは活用用地に限ってのことであり、府営住宅整備用地については、工期の遅れ、追加費用・損害は府が負担されると解釈してよろしいですか。	契約書案第8条を参照して下さい。

要求水準書（案）に対する質問・回答（平成20年9月5日修正公表）

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			NO					
1	2	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	8				「府営住宅整備用地の土壌汚染のリスクの負担者は、府が事前に把握し公表した土壌汚染調査資料等により予見できるものは府、上記資料により予見できないものは事業者です。」とありますが、リスク負担が逆ではないでしょうか。	契約書案第8条を参照して下さい。
2	2	活用用地の分筆と活用用地の所有権移転	9				「なお、第一工区と第二工区間の幅員6.7mの道路については、第二工区の府営住宅の建築確認の取得前に事業者が整備し、事業者が直接豊中市に移管することとします。」とありますが、移管時点において当該土地の権原は事業者にあるのでしょうか。土地の権原移転を府→事業者→市と段階を踏むよりは、旧要求水準書案通り、府→市と移管し、事業者が補助作業を行う方が効率的ではないでしょうか。	前段については、活用用地の事業者への所有権移転時期は平成24年3月末頃を想定しており、事業者から豊中市への移管時期は平成24年3月以降になると考えます。後段については、要求水準書の通りとします。
3	4	安全・防犯	19				同左No19回答中、「1期一工区府営住宅用地南側道路についても～中略～消防車両の進入としては考えることはできません」との回答がありますが、言い換えると「当該敷地南側に南向きの住棟を配置する場合は、敷地内に消防活動空地を設けること」になるかと考えられますが、そのように考えて宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。

要求水準書（案）に対する質問・回答（平成20年9月5日修正公表）

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			NO					
4	4	安全・防犯	19				<p>同左No19回答中、「その場合は消防車両が一工区と二工区の間を行き来できるように配慮する必要があります。」とありますが、二工区施工中は一工区の消防活動空地が行き止まりになります。下記のうちどれになると考えれば宜しいでしょうか？①二工区完成後一工区と二工区の間を行き来できれば良い ②もくせい公園東側歩行者路を消防車両侵入経路として考える。</p> <p>①について 第一工区と第二工区の間を行き来できることが絶対条件ではありません。例えば、第一工区府営住宅整備（完了時）において、消防車両の出入り口は、市道千里東町外回り線から2箇所設けるとか、車両出入り口は一箇所であっても、敷地内において、予定建築物への寄り付きが2方向から出来るよう配慮してください。また、第二工区府営住宅整備（完了時）において、消防車両の出入り口は、開発道路から2箇所設けるとか、車両出入り口は一箇所であっても、敷地内において、予定建築物への寄り付きが2方向から出来るとか、又は、車両出入り口は1箇所であっても、第一工区と第二工区の間を行き来できるよう配慮してください。要するに、予定建築物に対して、消防車両の寄り付きが1箇所であれば、車両が数珠繋ぎとなり円滑な消防活動ができませんので、消防車両、消防活動が、包括的に行えるよう配慮してください。 なお、②については、歩行者専用道路であり、消防車両の進入を行うことは出来ません。</p>	

要求水準書（案）に対する質問・回答（平成20年9月5日修正公表）

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			NO					
5	5	日照条件	24				同左No24回答中、「日照時間の検証に際し、計画地周囲の既存建物の影響は無視するものとしてよろしいでしょうか」という質問に対し、「日照時間については、実際に日照を確保できるよう計画してください」との回答がありますが、1期一工区府営住宅用地南側の今後解体されるB-4棟は、一工区南側の道路境界線に対して日影規制上既存不適格になります。一工区の配置計画を検討するに当たり、南側の敷地からの日影の影響は、解体される既存不適格の既存建物からの日影ではなく、法日影を満足する建物が建った場合の日影の影響を考慮することが妥当と考えますが宜しいでしょうか？	後日回答します。
6	7	地質調査	36				「府営住宅整備用地の土壤汚染や埋蔵文化財のリスクの負担者は、府が事前に把握し公表した資料等により予見できるものは府、上記資料により予見できないものは事業者です。」とありますが、リスク負担が逆ではないでしょうか。	契約書案第8条を参照して下さい。